Planbezeichnung:	GEMEINDE NEUFAHRN
	Bebauungsplan Nr. 40 **Industriegebiet Teil I** Umfassend die Grundstücke Flur Nr. 916, 917, 917/1, 923/T, 924/T
Planfertiger:	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
610-41/2-17	Körperschaft des öffentlichen Rechts
	Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 8000 München 2
	Grünordnung: Landschaftsarchitekt H. Bauer 8051 Marzling

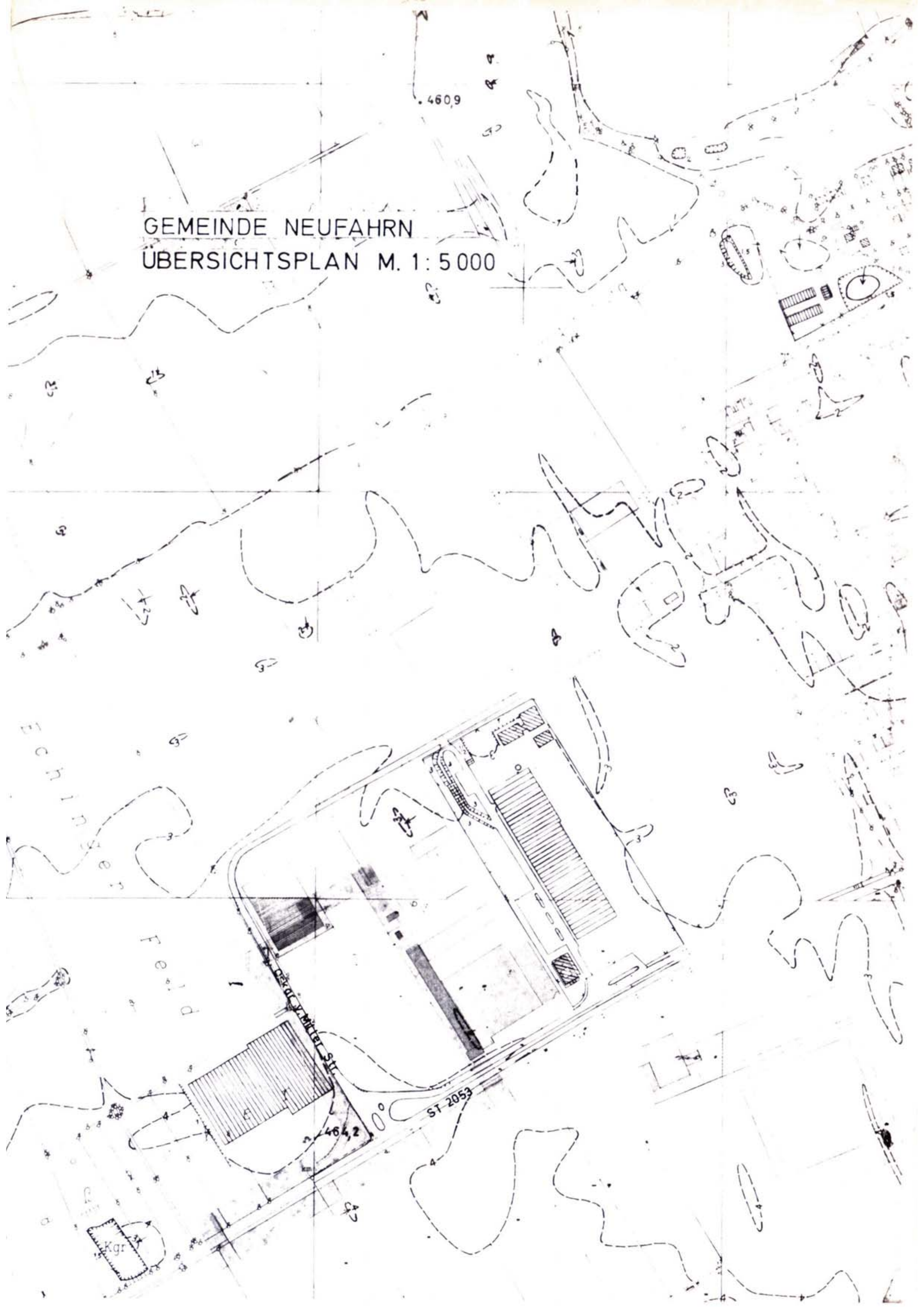
Datum

gefertigt am:	4. 11. 1983
geändert am:	6. 2. 1984 Bra
geändert am:	27. 7. 1984 Bra
geändert am:	21. 08. 1984 Kle
geändert am:	14. 12. 1984 Bra.
	30. 01. 1986 Bra.
	24. 07. 1987 Ober
	24.08. 1989 Han.

Die Gemeinde **NEUFAHRN**

erläßt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch - BauGB - , Art.91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - diesen Bebauungsplan als

<u>Satzung.</u>


GEMEINDE NEUFAHRN
ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000
460,9
464,2
ST 2053
Oskar v. Miller Str.
Echinger Feld
Kgr

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach § 9 Baunutzungsverordnung als Industriegebiet GI sowie nach § 11 als Sondergebiet SO festgesetzt.

a) Im Industriegebiet dürfen folgende Arten von Betrieben nicht errichtet werden:

- abwasserintensive Betriebe
- erheblich geruchsbelästigende Betriebe
- erheblich stauberzeugende Betriebe
- erheblich lärmbelästigende Betriebe.

Lebensmittelläden und Supermärkte sind nicht zulässig. Sonstige Läden sind nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb und nur bis zu einer Größe von maximal 500 qm Nutzfläche zulässig.

Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial Abfälle, Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Lagerplätze als unselbständige Anlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.

b) Im SO 1 darf nur ein Bau + Hobby-Markt oder ein Möbel-Center, im SO 2 darf nur ein Küchencenter errichtet werden.

c) Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Im Industriegebiet

GRZ 0,42 Grundflächenzahl als Höchstwert

BMZ 4,2 Baumassenzahl als Höchstwert

FH 10,00 Firsthöhe in Metern über der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, z.B. 10,00 m

b) Im Sondergebiet

BGF 4900qm Bruttogeschoßfläche als Höchstwert, z.B. 4900 qm

4. Überbaubare Grundstücksfläche

a) Baugrenze

b) Baulinie

5. Grundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße ist auf 1000 qm festgelegt.

6. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen

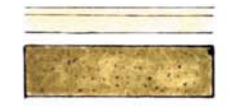
a) Zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer

b) Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche sind in greller oder stark reflektierender Ausführung unzulässig.

c) Die Gebäudestellung hat parallel und senkrecht zur Erschließungsstraße zu erfolgen.

d) Für die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen besteht über die Vorschrift des Art. 85 BayBO hinaus Genehmigungspflicht. Bewegte Lichtwerbung, Laufschriften u.ä. sind unzulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen



Fahrbahn, Gehweg

Straßenbegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 180 und 20 m

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Ablagerung von Gegenständen über 1 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,00 m Höhe.

8. Stellplätze und Einfahrten

a) ST ST Stellplätze

b) Pkw-Stellplätze sind - soweit sie die festgesetzten "zu bepflanzenden Flächen" nicht berühren - auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

c) Die Zufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Pflanzstreifen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von insgesamt 6 m nicht überschreiten.

Liegen zwei oder mehrere Einfahrten nebeneinander, so sind sie im Bereich der Straße durch einen mindestens 1,50 m breiten und mehr als 2 qm großen Grünstreifen zu trennen. Diese Fläche ist zu bepflanzen.

9. Einfriedungen

a) Zulässig sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,50 m, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte

b) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind nur an der Innenseite der Pflanzstreifen zulässig.

10. Versorgungsanlage



Trafostation

11. Grünordnung

a) Schutz des Oberbodens

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit zur Freianlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3 m Basisbreite und max. 1,50 m Höhe zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit Leguminosenmischung anzusäen.

b) Einzugrünende Flächen (Gestaltung entsprechend den jeweils vorzulegenden Eingrünungsplänen gemäß Festsetzung Nr. 11f)

c) Öffentliche Flächen und Straßenbegleitgrün

Bauminseln in Straßenbereichen und an Stellplätzen müssen mindestens eine Fläche von 2 x 2 m oder einen Durchmesser von 2 m lichte Weite haben.

Die dargestellten Flächen des Straßenbegleitgrüns sind mit Rasen einzusäen oder mit Bodendecker folgender Art zu bepflanzen:
Symphoricarpos chenaultii "Hancock" = Kriechende Schneebeere
2 x v., o.B., 40 - 60, 4 St./qm.

d) Private Flächen

Bäume in befestigten Flächen müssen in mindestens 2 x 2 m oder mindestens 2 m Durchmesser großen Baumscheiben stehen. Die Baumscheiben sind mit Bodendecker zu bepflanzen. Befahrbare Baumscheiben aus Gitterrosten mit Stammschutz sind zulässig.

Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. (Baumarten gemäß Festsetzung)

e) Vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher



Bäume im Bereich des Straßenbegleitgrüns bestehend aus Ahorn und Hainbuche



Strauchbepflanzung an der nördlichen Geltungsgrenze

f) Zu pflanzende Bäume

- an öffentlichen Straßen



Acer platanoides = Spitzahorn, Hochstämme, 3 - 4 x v., aus extra weitem Stand, o.B., mit typisch ausgebildeter Alleekrone, StU 20-25



Populus berolinensis=Berliner-Pappel,Hochstämme, 3-4xv.,aus extra weitem Stand,o.B., StU 20-25

- sonstige Bereiche

Einzelbäume



Acer platanoides	- Spitzahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia euchlora	- Krimlinde

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 x 4 v., aus extra weitem Stand, m. B., StU 20 - 25

g) Zu beseitigende Bäume



Zu beseitigende Bäume

g) Pflanzstreifen entlang öffentlicher Straßen



Pflanzstreifen

2.00 Fußweg

3.00 bepflanzter Grünstreifen

1.2o 1.8o

zu bepflanzende Fläche

Zaun

Populus berolinensis
- Berliner-Pappel

Zaun, Höhe 1,50 m
siehe Pkt.9a

1 Reihe: Ribes alpinum "Schmidt"
- Alpenjohannisbeere

1 Reihe: Acer campestre
- Feldahorn
Cornus sanguinea
- Hartriegel
Cornus mas
- Kornelkirsche
Corylus avellana
- Haselstrauch
Symphoricarpos orbiculatus - Korallenbeere

im Wechsel von 3-5 St.

1 Reihe: Ribes aureum - Gold-Johannisbeere

Unterpflanzung bis Zaun Symphoricarpos chenaultii "Hancock" - Kriechende Schneebeere

Alpenjohannisbeere, 8 - 12 Triebe, 2xv., o.B., 60 - 80,
1 Pflanze pro lfd. m

Gold-Johannisbeere, 2xv., o.B., 80 - 125, 1 Pflanze pro lfd.m

Feldahorn, Solitär, 3xv., m.B., 150 - 200

Hartriegel, Solitär, 3xv., m.B., 100 - 125

Kornelkirsche, Solitär, 3xv., m.B., 175 - 200

Haselstrauch, Solitär, 3xv., m.B., 125 - 150

Korallenbeere, 2xv., o.B., 60 - 100,
1 Pflanze pro qm

Kriechende Schneebeere, 2 x v., o.B., 40 - 60,
4 Pflanzen pro qm

Berliner Pappel, Solitär, 3 x v., o.B., Höhe 400 - 500

h) Pflanzstreifen entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

Pflanzstreifen

3.00 | 3.00

bepflanzter Grünstreifen | bepflanzter Grünstreifen

Zaun, Höhe 1,5o m
siehe Pkt. 9a

3 Reihen: Acer campestre
- Feldahorn
Cornus sanguinea
- Hartriegel, Cornus mas
- Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselstrauch
Symphoricarpos orbiculatus
- Korallenbeere

im Wechsel von 3-5 St.

1 Reihe: Ribes aureum - Gold-Johannisbeere

Auf 1 m Breite Symphoricarpos chenaultii
"Hancock" - Kriechende Schneebeere
Pflanzgrößen und Pflanzdichte s. Pkt. 10g

i) Zeitpunkt der Pflanzung, Ersatzpflanzungen

Pflanzungen auf privaten Flächen müssen jeweils spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude durchgeführt sein. Zum Baugesuch ist ein Eingrünungsplan gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vorzulegen.

Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen.

